

AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Création de places de résidences autonomie pour personnes âgées
sur le département de la Lozère

Appel à Manifestation d'Intérêt n° 2022_MDA_01

1- Qualité et adresse de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation

Madame la Présidente du Conseil Départementale de la Lozère
Hôtel du Département
4, rue de la Rovère
BP 24
48 000 MENDE

Conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 a) du code de l'action sociale et des familles (CASF).

Cadre juridique de cet appel à manifestation d'intérêt

Vu le Code de l'Action Sociale et des Familles

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

Vu la délibération de l'Assemblée Départementale du 21 décembre 2018, adoptant le Schéma Départemental Unique des Solidarités 2018 - 2022 ;

Vu la publication du cahier des charges « Projet de création de places de résidences autonomie pour personnes âgées sur le département de la Lozère », mis en ligne le 08 avril 2022 ;

Vu l'avis du Directeur Général Adjoint en charge des Solidarités Humaines ; Sur proposition du Directeur général des services Départementaux ;

2- Direction et service en charge du suivi de l'Appel à manifestation d'intérêt

Toutes correspondances et demandes d'informations concernant le présent appel à manifestation d'intérêt sont à transmettre ou à solliciter à l'adresse mail autonomie@lozere.fr ou à l'adresse postale suivante :

Conseil Départemental de la Lozère
Direction de la Maison Départementale de l'Autonomie
Mission Tarification Autorisation et Contrôle
Hôtel du Département
4, rue de la Rovère BP 24
48 000 MENDE

3- Objet de l'Appel à manifestation d'intérêt

Création de places de résidences autonomie pour personnes âgées sur le département de la Lozère.

4- Publication et modalités de consultation de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt

Le présent avis d'appel à manifestation d'intérêt, accompagné de ses annexes, sera publié au recueil des actes administratifs de la Collectivité départementale.

5- Cahier des charges

Le cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt fait l'objet de l'annexe n°1 du présent avis.

Il sera téléchargeable sur le site Internet de la Collectivité départementale : www.lozere.fr

Il sera adressé par courrier sur demande écrite auprès de la Direction de la Maison Départementale de l'Autonomie - Mission Tarification Autorisation et Contrôle (voir point n°2 de l'avis).

6- Critères de sélection et modalités d'instruction des projets

Les projets seront analysés par l'équipe dédiée de la Maison Départementale de l'Autonomie de la Lozère, selon 3 étapes :

- Vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier de candidature, conformément aux articles R. 313-5 du CASF,
- Vérification de l'adéquation du projet avec les besoins décrits dans le cahier des charges,

Sur la base de cette instruction, une décision individuelle sera notifiée à l'ensemble des candidats.

7- Composition des dossiers de candidature

Le dossier comportera une partie des pièces visées par l'article R. 313-4-3 du CASF, ainsi qu'une partie des pièces fixées par l'arrêté du 30 août 2010 relatif au contenu minimal de l'état descriptif des principales caractéristiques du projet.

La liste des pièces justificatives exigées fait l'objet de l'annexe n°2 au présent avis.

8- Modalités de dépôt des dossiers de candidature

Conformément à l'article R. 313-4-3 du CASF, chaque candidat, personne physique ou morale gestionnaire responsable du projet, adresse en une seule fois, à l'autorité compétente, par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen permettant d'attester de la date de leur réception, son dossier de candidature.

A. Ouverture de la procédure.

La publication de l'appel à manifestation d'intérêt sera réalisée sur le site Internet du Conseil Départemental de la Lozère ([www.lozere .fr](http://www.lozere.fr)).

Un courriel sera adressé aux gestionnaires de la Lozère d'établissements ou services sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées , afin de les informer du présent appel à manifestation d'intérêt.

B. La présentation des dossiers de candidature.

Le contenu des dossiers de candidature devra respecter les dispositions mentionnées aux annexes n°1 et n°2 du présent avis d'appel à manifestation d'intérêt (cahier des charges et composition des dossiers de candidature).

Le candidat devra adresser, en une fois, **2 exemplaires en version papier** de son dossier de candidature et 1 exemplaire par voie dématérialisée.

C. Les modalités de remise des dossiers de candidature au Conseil Départemental.

Le candidat adresse les 2 exemplaires de son dossier de candidature, en une fois, avant la date et l'heure limites, selon 2 modalités (au choix du candidat) :

- Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse postale ci-dessous (cachet de la poste faisant foi) et doublé d'un envoi par mail sur autonomie@lozere.fr

- Dépôt contre récépissé délivré par le service chargé du secrétariat et du suivi de la procédure, à l'adresse ci-dessous et doublé d'un envoi par mail sur autonomie@lozere.fr

Conseil Départemental de la Lozère
Direction de la Maison Départementale de l'Autonomie
Mission Tarification Autorisation et Contrôle
Hôtel du Département
4, rue de la Rovère
BP 24
48 000 MENDE

Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi (08h30-12h00 et 13h30-17h00)

Les dossiers qui seraient remis ou dont le récépissé de réception serait délivré après la date et l'heure limite fixées, ne seront pas examinés.

9- Modalités de dialogue entre les candidats et l'autorité compétente

Durant la période de dépôt des projets, les candidats peuvent solliciter, par écrit, des précisions complémentaires.

Les demandes sont transmises par voie électronique à l'adresse suivante :
(en mentionnant la référence « Appel à manifestation d'intérêt n°2022_MDA_01 » en objet du courriel) autonomie@lozere.fr

10- Calendrier prévisionnel

- 08 avril 2022 : publication de l'appel à manifestation d'intérêt départemental sur le site www.lozere.fr;
- 3 juin 2022 : date limite de réception des projets ou de dépôt des dossiers de candidatures (délai de 2 mois à partir de la publication de l'appel à manifestation d'intérêt) ;
- Juin 2022 : instruction par le service Tarification Autorisation et Contrôles
- 30 septembre 2022 : Date limite de sélection et de retour aux porteurs de projets

11- Informations diverses sur le déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt

- Instruction du projet présenté :

Elle est assurée par la mission Tarification Autorisation et Contrôles du Conseil Départemental de la Lozère.

La mission peut demander des éléments complémentaires. Elle vérifie l'adéquation entre le cahier des charges et le dossier de candidature. Elle dresse un compte-rendu de l'instruction et peut procéder à une première proposition de sélection des projets.

Certains dossiers peuvent être écartés et non soumis à la décision de pré sélection. Il s'agit :

- Des dossiers déposés au-delà du délai mentionné par l'appel à manifestation d'intérêt ;
- Des dossiers dont la régularité administrative n'est pas satisfaisante ;
- Des dossiers dont le projet s'avère étranger à l'appel à manifestation d'intérêt.

Cette décision sera précisée aux porteurs de projets.

12- Annexes

- Annexe n°1 : Cahier des charges.
- Annexe n°2 : Composition du dossier de candidature.

Fait à MENDE, le **08 AVR. 2022**

La Présidente du Conseil Départemental de la Lozère


Sophie PANTEL

**ANNEXE N°1
CAHIER DES CHARGES
APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
N°2022_MDA_01**

Projet de création de places
de résidences autonomie
pour personnes âgées
sur le département de la Lozère

**I. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE D'APPEL A
MANIFESTATION D'INTERET DE PROJETS SOCIAUX ET MEDICO-SOCIAUX
(DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES)**

Le présent cahier des charges et la création de places de Résidence autonomie s'inscrivent dans le cadre suivant :

- le Code de l'Action Sociale et des Familles
- la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale
- la délibération de l'Assemblée Départementale du 21 décembre 2018, adoptant le Schéma Départemental Unique des Solidarités 2018 - 2022 ;

**II. AUTORITE COMPETENTE POUR DELIVRER
L'AUTORISATION**

Madame la Présidente du Conseil Départementale de la Lozère
Hôtel du Département
4, rue de la Rovère
BP 24
48 000 MENDE

Conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 a) du CASF.

III. INTITULE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Création de places de résidences autonomie pour personnes âgées sur le département de la Lozère

IV. CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE RELATIF A L'OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La résidence autonomie est un établissement médico-social défini au III de l'article L. 312-12 du code de l'action sociale et des familles qui relève de la compétence exclusive du Président du Conseil Départemental (article L. 313-3 du CASF).

Les dispositions légales et réglementaires la concernant sont les suivantes :

- Loi 2002-2 du 02 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale,
- Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 dite « Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement »,
- Décret n°2016-696 du 2 mai 2016 relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées.

V. CONTEXTE ET DEFINITION DU BESOIN A SATISFAIRE

Le Schéma Départemental Unique des Solidarités (SDUS) 2018 – 2022 dans son axe 2 propose d'adapter l'offre d'accueil, d'accompagnement et d'insertion en fonction des besoins des publics.

Le vieillissement de la population Lozérienne et le nombre de personnes confrontées à l'accompagnement de leur proche est en constante augmentation. Ainsi, le Département de la Lozère souhaite adapter l'offre de prise en charge disponible sur le territoire, tant vis-à-vis des besoins des personnes âgées, que de leurs aidants.

Les réformes en cours au niveau national, autour de la tarification des établissements, du développement d'outils d'identification des besoins et de suivi des parcours et de transformation de l'offre vont profondément remodeler le paysage médico-social des territoires.

L'évolution de la prise en charge des effets de la dépendance vers un accompagnement plus axé sur le projet de vie de la personne et de la parole des aidants traduit une prise de conscience parmi les acteurs en présence, tant dans le secteur sanitaire que médico-social, au sein des institutions ou des associations.

Dans sa fiche n°18, le SDUS précise que face au vieillissement de la population, il est important de proposer aux personnes âgées une formule d'accueil qui puisse répondre à leurs besoins et à leurs attentes. Or de nombreuses personnes si elles ne peuvent ou ne veulent plus rester seules à domicile, conservant un certain niveau d'autonomie ne souhaitent pas pour autant être accueillies à ce stade en EHPAD. Des solutions d'accueil alternatives peuvent répondre à cette attente en proposant des habitats adaptés et sécurisés, avec accompagnement de prévention de la perte d'autonomie.

La résidence autonomie est un dispositif né de la Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, dite loi ASV. Anciennement foyer logement, la résidence autonomie est un établissement médico-social qui accueille des personnes âgées autonomes. Échelon intermédiaire entre le domicile et l'accueil en établissement médicalisé, elle propose à ses résidents un logement fonctionnel et confortable, dispense des prestations qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie et constitue un lieu de vie collectif permettant de maintenir le lien social. Aussi, elle représente une solution efficace pour les personnes âgées autonomes souhaitant disposer de leur propre domicile, d'un environnement sécurisé et de services collectifs.

Face au défi du vieillissement de la population lozérienne et dans le cadre des travaux du schéma départemental en faveur des personnes âgées, le Conseil départemental souhaite par le présent appel à manifestation d'intérêt, promouvoir l'offre d'habitat intermédiaire et valoriser les dispositifs concourant à la prévention de la perte d'autonomie des seniors.

VI. ELEMENTS DE CADRAGE DU PROJET

1- Présentation du public concerné :

Les résidences autonomie accueillent principalement des personnes âgées autonomes de plus de 60 ans (GIR 5 et 6). Conformément à l'article D. 313-24-1 du CASF, elles peuvent accueillir des personnes âgées dépendantes (GIR 1 à 4) sous réserve de ne pas dépasser une proportion de 15% de personnes âgées classées en GIR 1 à 3 et 10% de personnes âgées en GIR 1 et 2.

Dans son offre, le candidat doit présenter les caractéristiques du public qui sera accueilli dans la résidence autonomie :

- nombre de personnes âgées par tranche d'âge (plus de 60/75/85 ans) correspondant aux critères d'admission;
- les ressources de ce public selon les tranches d'âge ;
- tout élément permettant au candidat de motiver et justifier son projet au regard du public accueilli.

Dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, la résidence peut accueillir des personnes en situation de handicap, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures à 15% des effectifs de la résidence (article D. 313-24-1 du CASF).

Le Conseil Départemental considérera les projets des candidats valorisant l'accueil et l'accompagnement de ces publics de manière permanente, ou à l'occasion d'activités collectives ponctuelles.

Il aura également une attention particulière aux projets favorisant le parcours des personnes en situation de handicap. Il conviendra, le cas échéant, de présenter clairement le public visé et les interrelations prévues avec le public de la résidence autonomie.

Aussi le porteur de projet déclinera précisément les modalités de ces accueils et leur intégration dans le projet d'établissement.

2- Cadrage quantitatif :

Au 31 décembre 2021, une seule résidence autonomie est autorisée sur le département de la Lozère.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour ambition la création de places supplémentaires en résidences autonomie, sous réserve de la pertinence au regard des besoins, des bassins de vie et de la qualité des réponses apportées par les candidats.

Ceux-ci devront présenter :

- soit un projet de création de places en résidences autonomie « ex nihilo »,
- soit un projet de création de places en résidences autonomie, adossées à un EHPAD.
- soit un projet de transformation d'une offre

Le Département s'attachera à favoriser les projets de taille modérée et au plus de 25 places et logements.

3- Caractéristiques du territoire concerné et synergie attendue du projet avec l'offre existante :

Le territoire d'implantation des résidences autonomie est le département de la Lozère. Le candidat devra démontrer la pertinence de son projet au regard des besoins de la population et de l'intégration de la résidence autonomie dans son environnement social et médico-social.

L'implantation de la résidence autonomie en proximité de commerces, d'un cœur de ville ou de village, de moyens de transports en commun, d'établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) (notamment foyers de vie, foyers d'hébergement, EHPAD, SAAD, SSIAD) sera recherchée afin de favoriser le maintien du lien social et l'autonomie des résidents.

Tout justificatif permettant de juger de la disponibilité de terrains pour la construction de la

résidence autonomie devra être apporté. Les caractéristiques de ces terrains devront être connues.

VII. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET ET CRITERES DE QUALITE EXIGES

1- Fonctionnement de la structure :

Exigences requises afin d'assurer la qualité de l'accompagnement des usagers :

Conformément à la Loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les résidences autonomie sont tenues de s'appuyer sur les outils garantissant les droits des usagers (articles L. 311-3 à L. 311-8 du CASF), dont notamment :

- le livret d'accueil ;
- la charte des droits et libertés ;
- le contrat de séjour ;
- le règlement de fonctionnement de l'établissement ;
- le projet d'établissement ou de service ;
- le conseil de la vie sociale (CVS).

Le candidat devra présenter les premiers éléments d'orientation des documents obligatoires, notamment le contrat de séjour, le livret d'accueil et le règlement de fonctionnement.

Les modalités d'admission et de sortie des résidents devront être également décrites (critères, procédures...).

Le candidat devra présenter un avant-projet d'établissement, décrivant dans les grandes lignes les composantes suivantes :

- le projet social et d'animation ;
- le projet de vie et d'accompagnement du résident, notamment concernant la prévention de la perte d'autonomie,

Dans le cadre d'un projet à visée intergénérationnelle, l'ensemble des éléments susmentionnés devra être adapté au public accueilli et décrit dans la réponse apportée.

Prestations minimales, individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie définies à l'annexe 2-3-2 du CASF :

Les résidences autonomie proposent à leurs résidents des prestations minimales, individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie, définies à l'annexe 2-3-2 du CASF.

Ces prestations sont les suivantes :

I. Prestations d'administration générale :

- 1° Gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie ;
- 2° Élaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et ses avenants ;

II. Mise à disposition d'un logement privatif, au sens de l'article R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation, comprenant en sus des connectiques nécessaires pour l'accès au numérique et aux nouvelles technologies. (cf. Exigences architecturales) ;

III. Mise à disposition et entretien de locaux collectifs en application de l'article R. 633-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. Exigences architecturales) ;

IV. Accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci. (cf. Forfait autonomie) ;

V. Accès à un service de restauration par tous moyens ; un service permettant aux résidents de prendre leurs repas en commun est exigé.

VI. Accès à un service de blanchisserie par tous moyens ;

VII. Accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement ;

VIII. Accès à un dispositif de sécurité apportant au résident 24h/ 24h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler ;

;

IX. Prestations d'animation de la vie sociale :

1° Accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement ;

2° Organisation des activités extérieures.

Un socle d'animations important doit être prévu dans le projet d'établissement et dans le budget de la structure et sera supporté financièrement par l'ensemble des résidents sans distinction. Des services accessibles, fonctionnels et privilégiant le lien social seront valorisés dans l'étude du projet.

La mise en place de l'ensemble de ces prestations devra être présentée de manière succincte dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt et de manière plus détaillée dans le cadre ultérieur d'une éventuelle procédure d'autorisation.

Mise en œuvre du forfait autonomie :

Afin de financer les actions de prévention de la perte d'autonomie, la Loi ASV prévoit la mise en place d'un forfait autonomie, dont les conditions d'application sont définies dans le Décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées.

La résidence autonomie bénéficiera d'un forfait autonomie dans le cadre d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) signé entre l'établissement et le Conseil Départemental, sous réserve des financements de la CNSA et dans le cadre des orientations prévues par la Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie de la Lozère. Ce forfait finance tout ou partie des actions individuelles ou collectives de prévention de la perte d'autonomie, au sens de l'article R. 233-9 du CASF, mises en œuvre par une résidence autonomie, au profit de ses résidents et, le cas échéant, de personnes extérieures.

Le candidat devra transmettre une ébauche de projet de programme d'actions de prévention de la perte d'autonomie financées par le forfait autonomie, en expliquant le choix des thématiques et actions privilégiées telles que décrites à l'article D. 312-159-4 du CASF. Afin d'emporter l'adhésion d'un maximum de résidents, la variété des activités proposées doit être recherchée. À titre indicatif, dans le cadre du forfait autonomie, une place en résidence autonomie est financée de l'ordre de 330 euros par an. Seules les personnes âgées de l'établissement sont comptabilisées dans le calcul du montant du forfait autonomie. Dans le cadre des activités mises en place via le forfait autonomie, aucune contribution financière ne peut être demandée au résident.

2- Personnel de la structure :

L'équipe d'encadrement est constituée d'un directeur disposant d'un niveau de formation conforme avec les articles D. 312-176-6, -7 et -10 du CASF.

L'attention du promoteur sera portée sur la qualité des recrutements (qualifications, compétences) ou mutualisations, et la mise en œuvre de conditions de travail adaptées et d'un plan de formation, permettant :

- d'offrir un accompagnement de qualité favorisant l'autonomie et le lien social ;
- de garantir la sécurité des résidents ;
- de tenir compte des recommandations de l'Ehresmann « Repérage des risques de perte

d'autonomie ou de son aggravation pour les personnes âgées ; Volet Résidences autonomie » de décembre 2016 ;

- de prévenir la maltraitance et de promouvoir la bientraitance ;
- de prévenir l'usure professionnelle.

L'organigramme prévisionnel, le tableau des effectifs avec les qualifications et les profils de poste, la convention collective seront fournis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt.

La composition projetée de l'équipe professionnelle devra être expliquée et sera appréciée au regard du projet d'établissement (animation, accompagnement du résident, prévention de la perte d'autonomie...), et des prestations fournies par l'établissement ou sous-traitées.

Le candidat mentionnera, le cas échéant, l'existence d'un siège et devra préciser la nature des prestations assurées pour le compte de la structure. Des synergies et mutualisations pourront être recherchées avec des établissements ou services voisins dans un objectif d'économies de gestion, de qualité et de continuité de l'encadrement et des prestations.

Le planning type de la semaine et le plan de formation prévisionnel seront fournis dans le cadre d'une éventuelle procédure d'autorisation ultérieurement.

3- Partenariats et coopérations :

La résidence autonomie a notamment pour objet d'assurer la continuité du parcours des personnes âgées dans le cadre d'un accompagnement ou d'une prise en charge globale, en évitant les ruptures.

A cette fin, il conviendra d'intégrer la résidence autonomie au réseau des acteurs des secteurs sociaux, médico-sociaux et sanitaire : centre communaux d'action sociale (CCAS), services sociaux du département, méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soin dans le champ de l'autonomie (MAIA), services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD), services de soins infirmiers à domicile (SSIAD), services polyvalents de soins et d'aide à domicile (SPASAD), établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), hôpitaux, équipes mobiles de gériatrie, professionnels de santé libéraux....

Les projections de partenariats devront être fournies dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt. *Pour la procédure éventuelle ultérieure d'autorisation, le candidat détaillera sa stratégie de mise en réseau. Il présentera les partenariats et/ou collaborations envisagés et/ou déjà en place, précisera leur degré de formalisation (lettres d'intention signées des partenaires, conventions de partenariat, actions déjà mises en œuvre ...), notamment les partenariats envisagés dans le cadre de la mise en place des conventions obligatoires énoncées aux articles L. 313-12 du CASF et D. 313-24-1 du CASF.*

Dans des objectifs d'économies d'échelles et de qualité, des mutualisations avec des établissements partenaires peuvent être recherchées et présentées au dossier.

La qualité de gestionnaire d'un EHPAD peut constituer pour le candidat porteur de projet un élément favorisant.

4- Exigences environnementales et architecturales :

Le bâtiment répondra aux normes d'accessibilité et de sécurité réglementaires d'une résidence autonomie. Il devra également respecter la réglementation environnementale et de construction en vigueur. Économies d'énergie et démarche de développement durable seront recherchées dans la mise en œuvre du projet.

Le candidat devra justifier l'aménagement et les orientations architecturales en joignant au présent appel à manifestation d'intérêt des plans et une note architecturale détaillant les logements, les parties communes et l'extérieur de l'établissement.

Conception générale de la résidence autonomie :

La conception générale de la résidence doit concilier le besoin de sécurité et la nécessité de se rapprocher le plus possible de l'habitat ordinaire.

La conception des espaces collectifs de l'établissement doit concourir au maintien des liens sociaux et favoriser la convivialité. Il sera prévu au minimum :

- une salle commune destinée aux activités d'animation de la résidence (la création de plusieurs espaces de vie sera considérée comme une plus-value au projet),
- une salle de restauration permettant d'accueillir l'ensemble des résidents (surface au minimum de 2m² par résident),
- une salle climatisée permettant d'accueillir l'ensemble des résidents en cas de fortes chaleurs,
- un espace d'accueil de la résidence,
- des toilettes communs destinés aux résidents et aux personnes extérieures à l'établissement dont un accessible aux PMR.

Les espaces de circulation, qu'ils soient horizontaux (hall, couloirs....) ou verticaux (escaliers, ascenseurs), doivent garantir une bonne accessibilité à l'ensemble des divers lieux, intérieurs comme extérieurs, destinés aux résidents. Ils doivent être pensés pour limiter les chutes (mains courantes....) et dimensionnés en tenant compte des éventuelles difficultés de déplacement des résidents. Un ascenseur devrait desservir les étages.

Les locaux doivent favoriser de bonnes conditions de travail pour les professionnels (bureaux, vestiaires...). Des sanitaires seront à la disposition des professionnels. Les locaux à usage des professionnels seront décrits.

Au moins un espace extérieur permettant des temps de convivialité, de repos, ou d'activités (jardinage, potager, parcours de santé...), accessible aux personnes à mobilité réduite, sera prévu.

Conformément à l'article D.313-24-3 du CASF, si la résidence autonomie est située dans la même enceinte que celle d'un EHPAD, elle doit être installée dans un bâtiment distinct ou dans un corps de bâtiment de l'immeuble distinct ou dans des locaux constitués en unités de vie autonomes distincts de l'Adolphe.

Prestations architecturales et techniques relatives au logement privatif :

Le projet devra indiquer le nombre de logements créés, leur surface et leur conception au regard du public accueilli (personnes âgées, personnes handicapées).

Le logement devra allier confort, accessibilité et sécurité.

Prises téléphoniques et prises TV seront installées (accès au numérique et aux nouvelles technologies).

Chaque logement disposera d'un espace nuit, un espace jour, une kitchenette et des sanitaires.

L'accès à un extérieur sera considéré comme une plus-value au projet.

Le candidat devra détailler les logements destinés aux personnes âgées et le cas échéant, aux étudiants et jeunes travailleurs. La taille et la capacité d'accueil de chaque logement devront être précisés.

VIII. ASPECTS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Le dossier devra préciser le montage juridique et financier du projet immobilier.

L'établissement ne sera pas habilité à l'aide sociale.

– L'investissement :

Le plan de financement de l'opération de construction sera transmis et précisera les montants HT et TTC, charges et financements (nature et montants*), régime et taux de TVA retenu.

*Il est rappelé que le Conseil Départemental accorde des subventions d'investissement dans le cadre de projets de création de places de résidences autonomie de 15 000 euros par logement et que d'autres institutions peuvent également apporter des financements pour ce type de projet.

Le dossier, dans le cadre ultérieur d'une éventuelle procédure d'autorisation, devra plus tard comporter un plan pluriannuel d'investissement et de financement, conforme au cadre réglementaire. Le dossier devra présenter, en sus des documents financiers précédemment requis :

- les incidences sur le budget d'exploitation de l'établissement du plan de financement ;*
- le budget d'ouverture en année pleine ;*
- en cas d'extension d'un établissement existant, le bilan comptable de cet établissement ;*
- les éléments relatifs aux personnels (ETP, charges correspondantes, prestations sous traitées, éventuellement montant et nature des prestations opérées par le siège, mutualisations avec des établissements et services voisins). Le dossier comportera les éléments permettant de distinguer les charges et les recettes relatives à la redevance, aux services collectifs, à la restauration. Le dossier présentera les taux d'activité prévisionnels.*

– Tarifs et dépenses à la charge du résident :

Le dossier présentera l'ensemble des tarifs appliqués aux résidents obligatoires et facultatifs (loyer, services collectifs, restauration, blanchisserie).

Il est attendu que le tarif mensuel moyen en résidence autonomie se situe aux environs de 1 200 euros, comprenant le loyer, le repas de midi et les services collectifs.

En conséquence, le dossier présentera des tarifs situés autour de ce montant.

IX. DELAI DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le promoteur développera le calendrier d'ouverture au public envisagé en prenant en compte :

- les délais de réalisation des travaux éventuels ;
- les délais de recrutement de personnel et de mise en place des prestations ;
- la montée en charge progressive permettant un accueil des nouveaux résidents dans de bonnes conditions.

Des propositions de délais d'ouverture inférieurs à 2 ans post notification seront valorisés. L'ensemble des éléments permettant de justifier d'une ouverture rapide de l'établissement devra être apporté.

ANNEXE N°2
COMPOSITION
DU DOSSIER DE CANDIDATURE
APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
N°2022_MDA_01

Projet de création de places
de résidences autonomie
pour personnes âgées
sur le Département de la Lozère

Chaque candidat, personne physique ou morale gestionnaire, responsable du projet, adresse les documents suivants (selon les modalités d'envoi définies en Annexe n°1) :

1. Concernant la candidature :

A) les documents permettant d'identifier le candidat, notamment un exemplaire de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé ; une copie de la dernière certification aux comptes s'il y est tenu en vertu du code du commerce ;

B) le cas échéant, des éléments descriptifs de son activité dans le domaine social et médico-social et de la situation financière de cette activité, ou de son but social tel que résultant de ses statuts, lorsqu'il ne dispose pas encore d'une telle activité ;

2. Concernant la réponse au projet :

A) Tout document permettant de décrire le projet en réponse aux besoins décrits par le cahier des charges ;

a) **Type de projet** - Préciser s'il s'agit :

- d' un projet de création de places en résidences autonomie « ex nihilo »,
- d' un projet de création de places en résidences autonomie, adossées à un EHPAD,
- d' un projet de transformation d'une offre.

b) **Taille** envisagée de la structure :

indiquer le nombre de logements créés et leur capacité d'accueil, leur surface et si possible à ce stade du projet leur conception au regard du public accueilli (personnes âgées, personnes handicapées, étudiants, jeunes travailleurs).

c) Projets de plans et note architecturale

fournir des documents détaillant les logements, les parties communes et l'extérieur de l'établissement.

d) Implantation de la structure

par rapport aux commerces, au cœur de ville ou de village, par rapport aux établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) (notamment foyers de vie, foyers d'hébergement, EHPAD, SAAD, SSIAD) ainsi que les modalités de coopération envisagées.

e) Pertinence du projet

au regard des caractéristiques du bassin de vie à préciser, des besoins de la population et de l'intégration de la résidence autonomie dans son environnement social et médico-social, tout élément permettant au candidat de motiver et justifier son projet au regard du public accueilli.

f) Public cible

→ si possible en fonction de l'avancement du projet, le nombre de personnes âgées par tranche d'âge (plus de 60/75/85 ans) correspondant aux critères d'admission ; les ressources de ce public selon les tranches d'âge ;

→ description sommaire du projet d'accueil des personnes en situation de handicap, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures à 15% des effectifs de la résidence (article D. 313-24-1 du CASF), les modalités de ces accueils et leur intégration dans le projet d'établissement.

g) L'investissement

Le plan de financement de l'opération de construction sera transmis et précisera les montants HT et TTC, charges et financements (nature et montants*), régime et taux de TVA retenu.

*Il est rappelé que le Conseil Départemental accorde des subventions d'investissement dans le cadre de projets de création de places de résidences autonomie de 15 000 euros par logement et que d'autres institutions peuvent également apporter des financements pour ce type de projet.

B) Un état descriptif des principales caractéristiques auxquelles le projet doit satisfaire, comportant notamment les modalités de fonctionnement de la structure :

a) une description des **procédures d'admission et de sortie**, et éventuellement les projets de documents y afférents (présenter les premiers éléments d'orientation des documents obligatoires, notamment le contrat de séjour, le livret d'accueil et le règlement de fonctionnement) ;

b) une description du **déroulement d'une semaine type** pour les résidents ;

c) une **liste des activités envisagées** ; une ébauche de projet de programme d'actions de prévention de la perte d'autonomie financées par le forfait autonomie, telles que décrites à l'article D. 312-159-4 du CASF. Afin d'emporter l'adhésion d'un maximum de résidents, la variété des activités proposées doit être recherchée.

d) un **état descriptif sommaire de l'ensemble des prestations** définies à l'annexe 2-3-2 du CASF que le porteur envisage de proposer aux résidents dont les services de restauration et de blanchisserie, les éventuelles prestations que le candidat envisage de sous-traiter ;

e) tarifs et dépenses à la charge du résident :

Le dossier présentera une première estimation des tarifs appliqués aux résidents obligatoires et facultatifs (loyer, services collectifs, restauration, blanchisserie).

C) Un dossier relatif aux personnels comprenant :

- a) Si disponible à ce stade de maturation du projet : une répartition prévisionnelle des effectifs par type de qualification, la composition projetée de l'équipe professionnelle devra être expliquée et sera appréciée au regard du projet d'établissement (animation, accompagnement du résident, prévention de la perte d'autonomie...), et des prestations fournies par l'établissement ou sous-traitées ;
- b) Un avant projet d'organigramme prévisionnel ;
- c) selon l'avancement du projet, un planning prévisionnel de l'équipe ;
- d) les éventuelles mutualisations de personnel avec d'autres structures ;

3) Délai de mise en œuvre du projet :

Le promoteur développera le calendrier d'ouverture au public envisagé en prenant en compte les délais de réalisation des travaux éventuels, les délais de recrutement de personnel (ou de mise à disposition) et de mise en place des prestations, la montée en charge progressive permettant un accueil des nouveaux résidents dans de bonnes conditions.

Des propositions de délais d'ouverture inférieurs à 2 ans post notification seront valorisés. Tout élément permettant de justifier d'une ouverture rapide de l'établissement devra être apporté.